

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0174524

176 - מבנה צמוד קרקע במגרש 176, שחמון, רובע 6, אילת



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
16/3/15
לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
התכנית נקבעה טעונה אישור השר
יו"ר הוועדה המחוזית
תאריך: 16/3/15

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

20/10/2014

להפקיד את התכנית

23/11/2014

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי מגבלות בניה למבנה מגורים במגרש 176 רובע 6 שחמון:
שינוי קו בניין של בריכה וחדר מכוונות ותוספת זכויות במסגרת יעוד של מגורים א' רובע 6 שחמון.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
176 - מבנה צמוד קרקע במגרש 176, שחמון, רובע 6, אילת

מספר התכנית 602-0174524

1.2 שטח התכנית 0.573 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אילת
	קואורדינאטה X	193150
	קואורדינאטה Y	383310

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	דרך התבלינים	59	
שכונה	שחמון-רובע 6		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40130	מוסדר	חלק	49	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
214 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 214/03/2 ממשיכות לחול.	5280	2256	09/03/2004
417 /מק/ 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/מק/ 417 ממשיכות לחול.	6055	1687	28/01/2010

1.7 מסמכי התכנית								
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב				אייל לוגאסי			
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אייל לוגאסי			תשריט מצב מוצע
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	18/09/2014	אייל לוגאסי		18/09/2014	
נכלל בהוראות התכנית								
כן								
לא								
לא								

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דקלה דדון			אילת	דקר		14	050-6519297		iris@twc.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	דקלה דדון			אילת	דקר	14	050-6519297		iris@twc.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אייל לוגאסי	83782	אייל לוגאסי אדריכלים	אילת	שד התמרים (1)	21	08-6340269		eyalarch@gmail.com
	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly-medidot1@bezeqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 4077 אילת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת זכויות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין תת קרקעי נקודתי לבריכה וח.מכונות, מאושר 2 מ', מוצע 1 מ'.
2. תוספת זכויות בניה: מאושר - 180 מ"ר, מוצע - 90 מ"ר, סה"כ 270 מ"ר עיקרי.
3. מרפסת ומצללה מעל החניה המקורה עד קו בנין 0.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם				0.573		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	180	+90	270		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	176

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	573	100
סה"כ	573	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	573.05	100
סה"כ	573.05	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבנה מגורים צמוד קרקע, 2 קומות מעל הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	יותר שימוש בגג החניה בקו בניין 0 כמרפסת.
ב	חניה
	יותר חניה בתחום המגרש עד קו בנין 0, לא תחויב חניה בפינות המגרש.
ג	קווי בנין
	יותר בניית בריכה וחדר מכונות בקו בנין 1 מ' מקו מגרש.
ד	זכויות בניה מאושרות
	תוספת זכויות הבניה בקומות יהיו לפי המפורט בטבלת זכויות והוראות בניה.

5. **טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת				
				עיקרי	שרות										
מגורים א'	מגורים א'	176	573	270	(1) 50	320	55.8	34.9 (2)	1	1.7	8.5	2	מגורים א'	2	9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	קו בניה (מטר)	קדמי	אחורי
מגורים א'	מגורים א'	176		2	4 (3)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 30 מ"ר לחניה מקורה.

(2) 200 מ"ר.

(3) תותר בניית בריכה וחדר מכונות בקו בניה 1 מ' מקו מגרש.

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
1. הבריקה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריקה. 2. בחיבור מערכת המים אל הבריקה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 3. מי הבריקה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריקה.	
6.2	עיצוב אדריכלי
1. הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבנין מבחינת חומרי וצבע הבנין. 2. חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיוותרו הינם: א. טיח מגוון מינרלי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר. ב. אבן טבעית מעובדת התואמת לרקע הטבעי המקומי כגון: אבן מצפה, כורכר, חברוני, חלילה וכ'. ג. חומרי הגימור בחזיתות יהיו עפ"י בחירת האדריכל בהתאמה להוראות התב"ע.	
6.3	חניה
החניה תהיה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.	
6.4	סקר סייסמי
א. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. ב. לבקשה להיתר בניה עבור השימושים הכפופים להוראות ת.י. 413, יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.	
6.5	פיתוח תשתית
א. במידה וידרש לדרג קיר פיתוח הגובל עם שכן, כאשר הוא עובר 3 מ', הדירוג יעשה על חשבון המגרש המבקש, כלפי פנים המגרש. ב. קירות תמך שיבנו במרחק של פחות מ-2 מטר לבריקת שחייה ולחדר מכוונות, יבנו עפ"י פרט מהנדס קונסטרוקציה.	
6.6	תנאים למתן תוקף לתוכנית
היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה. תותר בנית בריכה וחדר מכוונות בקו בנין תת קרקעי 1 מ'. תנאי להיתר בניה לאחר חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה/ מילוי במגרש, חוות הדעת חייבת לציין במפורש את אחריות הקונס' למניעת עירעור הקירות התומכים בשטחים הגובלים	
6.7	היטל השבחה
יוטל היטל השבחה כחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

שם:	שם ומספר תאגיד:	עורך	תאריך:
אייל לוגאסי	אייל לוגאסי אדריכלים	התכנית	חתימה: 
סוג:			
עורך ראשי			